

Jacqueline de Souza Alves da Silva

De: Maxiley dos Reis Alves Rocha
Enviado em: quarta-feira, 25 de maio de 2022 15:27
Para: Jacqueline de Souza Alves da Silva
Assunto: ENC: Posicionamento CBIC - MPV nº 1085/2021 - Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP e dá outras providências.

De: Sen. Rodrigo Pacheco
Enviada em: quarta-feira, 25 de maio de 2022 11:17
Para: Maxiley dos Reis Alves Rocha <maxiley@senado.leg.br>
Assunto: ENC: Posicionamento CBIC - MPV nº 1085/2021 - Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP e dá outras providências.

De: CBIC - Carlos Cunha [<mailto:carlos@cbic.org.br>]
Enviada em: quarta-feira, 25 de maio de 2022 11:13
Assunto: Posicionamento CBIC - MPV nº 1085/2021 - Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP e dá outras providências.

Algumas pessoas que receberam esta mensagem não costumam receber emails de carlos@cbic.org.br. Saiba por que isso é importante

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Senador(a),

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC, cumprimenta Vossa Excelência pelos trabalhos desenvolvidos em prol do crescimento do País e aproveita a oportunidade para alertar sobre as alterações legislativas propostas pela Medida Provisória nº 1085 de 2021, que “Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017”.

A Medida Provisória trouxe alterações positivas para o ambiente normativo da produção imobiliária, com medidas que fomentam o registro eletrônico, redução de prazos de registros, alterações na Lei de Incorporações, entre outros. No entanto, o texto proposto pelo Poder Executivo contém dispositivos legais que representam **retrocessos** na perspectiva da segurança jurídica e do desenvolvimento imobiliário e outros que podem ser **aprimorados**, a saber:

RETROCESSOS NA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1085

1) Revogação do § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 1964

A Medida provisória, em seu art. 20, revoga um conceito fundamental para a segurança jurídica e a estabilidade dos contratos imobiliários, a “irretratabilidade”. Em corroboração à justificativa da emenda do senador Luiz Carlos Heinze, que bem observou o impacto dessas alterações para atividade imobiliária, transcrevemos suas considerações, que bem explanam as razões para as necessárias alterações do texto da Medida Provisória, nos seguintes termos:

“Destaca-se a supina pertinência da proposta aqui apresentada na defesa dos interesses dos consumidores e a coerência com o tema em prestígio ao relacionamento claro afastado de dúvidas ou de interpretações dúbias para a promoção da fundamental previsibilidade da aplicação da regra, um dos pilares que sustentam a segurança jurídica que se pretende dar à tais relações.”

“O direito de arrependimento previsto nos §§ 10 e 11 do art. 67-A da Lei 4.591/1964 e a irretratabilidade definida no seu § 12 conjugam direitos básicos de proteção do adquirente, articulando adequadamente

seus interesses tanto sob a ótica individual como na perspectiva do interesse da coletividade composta pelo conjunto dos adquirentes.

Como bem consagrado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a primazia desse interesse da coletividade dos adquirentes, em face do direito individual de cada um, é um dos principais fundamentos axiológicos do sistema de proteção dos adquirentes de imóveis a construir instituído pela Lei 4.591/1964 “constitui a melhor maneira de assegurar a funcionalidade econômica e preservar a função social do contrato de incorporação do ponto de vista da coletividade dos contratantes e não dos interesses meramente individuais de seus integrantes” (REsp 1.115.605-RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe 18.4.2011).

Essa funcionalidade econômica e a função social do contrato são dotadas de efetividade pelo art. 32 da Lei 4.591/1964, que, de uma parte, qualifica a promessa de venda como contrato irretratável e, de outra parte, confere aos adquirentes direito real de aquisição, com direito a adjudicação compulsória mesmo em caso de insolvência do incorporador.

- a) A par desse elemento essencial da atividade da incorporação, sua autossustentação é objeto de normas prudenciais específicas destinadas a assegurar a estabilidade das relações contratuais firmadas entre os adquirentes e o incorporador, dentre as quais se destacam:
- b) Avaliação e prevenção de risco mediante aferição da receptividade do produto pelo mercado durante o prazo de carência de 6 meses a contar do lançamento da incorporação, pela qual o incorporador somente confirmará sua deliberação de levar avante a incorporação se nesse período conseguir vender unidades capazes de gerar receita lhe assegure os meios de execução da obra (Lei 4.591/1964, art. 34);
- c) Irretratabilidade das promessas de venda confirmadas depois da avaliação do resultado das vendas no prazo de carência (Lei 4.591/1964, art. 32 e § 12 do art. 67-A), que preserva a estabilidade do fluxo financeiro para execução da obra no prazo programado, ressalvada a eventualidade de resolução do contrato com deferimento da restituição ao adquirente inadimplente;
- d) Garantia de financiamento da construção mediante cessão fiduciária dos créditos oriundos das vendas, que só se sustenta caso as promessas sejam legalmente qualificadas como contratos irretratáveis (Lei 9.514/1997, arts. 19 e ss);
- e) Vinculação das receitas das vendas à execução da obra, mediante sua alocação em um patrimônio separado, de afetação, para cada obra, que não se comunica com o patrimônio do incorporador (Lei 4.591/1964, arts. 31-A e ss);
- f) Impenhorabilidade dos créditos oriundos das vendas como mecanismo de efetividade do regime de vinculação das receitas destinadas à obra.

Esses mecanismos de estabilização orçamentária, que beneficia a coletividade dos adquirentes, e de proteção do adquirente individualmente considerado perdem efetividade na medida em que a Medida Provisória 1.085/2021 derroga equivocadamente o art. 32 da Lei 4.591/1964, deslocando a irretratabilidade para o § 12 do seu art. 67-A que trata da resolução do contrato irretratável, mas concede direito temporário de arrependimento por 7 dias.

Ocorre que, ao provocar a reunião dessas normas em um único dispositivo, a alínea “b” do inciso I do art. 20 da Medida Provisória 1.085/2021 suprime a garantia dos adquirentes da adjudicação compulsória do imóvel mesmo contra a incorporadora insolvente, além de se contrapor a todo o conjunto normativo de avaliação e prevenção de riscos do incorporador e da coletividade dos adquirentes.

Justifica-se, portanto, a presente alteração, tanto para resgatar o direito real de aquisição dos adquirentes, que lhes confere a prerrogativa de adjudicação compulsória em casos de transferência da incorporação e de falência da incorporadora, como para restaurar a irretratabilidade como fator estabilidade orçamentária da incorporação”. (grifos nossos)

Por esses motivos, é imprescindível o acolhimento da emenda nº 327 do Senador Luiz Carlos Heinze, da Emenda nº 319 do Senador Giordano, e da Emenda nº 335 do Senador Carlos Portinho, que propõem a supressão da revogação prevista pela Medida Provisória na questão da irretratabilidade do contrato.

2) Proteção de Dados e conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)

Outro aspecto que a Medida Provisória não endereçou bem foi a obrigação do empreendedor imobiliário de encaminhar a todos os adquirentes a relação de todos os compradores de imóveis de forma periódica. Entendemos que essa obrigação está em evidente e flagrante conflito com os princípios norteadores e as restrições impostas pela Lei 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), quanto à disponibilização de dados pessoais.

Assim, defendemos a conformidade e o avanços da proteção de dados dos consumidores sobre as regras de compartilhamentos de informações, evitando o desvio de finalidade de dados sensíveis dos consumidores, que ficariam vulneráveis caso a regra do artigo 43, inciso I, da Lei 4.591/64, seja mantida pela MP. Além do prejuízo para os consumidores, vislumbramos um grande risco para as operações imobiliárias.

A remessa dos dados dos adquirentes somente à Comissão de Representantes (entidade que representa o universo dos adquirentes numa incorporação imobiliária), cumpre o dever informacional no desenvolvimento imobiliário e preserva a proteção de dados da coletividade adquirente de unidades imobiliárias.

Por esses motivos, é fundamental a alteração do art. 43, inciso I, materializada na emenda nº 235 do Senador Luiz Carlos Heinze.

APRIMORAMENTOS NA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1085

Com o objetivo de aperfeiçoar a legislação apresentada pelo Poder Executivo, alterações na lei dos Registros Públicos, bem como na Lei de Incorporação, são importantes e estão aderentes à proposta de trazer avanços para as atividades imobiliárias. Nesse sentido, destacam-se as seguintes propostas, que estão todas contidas na emenda nº 326 de autoria do senador Luiz Carlos Heinze:

- Alteração do artigo 237-A da Lei nº 6.015, de 1973 (Abertura de Matrículas)

Com o objetivo de padronização dos registros relativos a loteamentos, desmembramentos e incorporação imobiliários e o fomentar a economia, a nova redação dada ao art. 237-A objetiva que o ato de averbação da conclusão da obra também deve estar acobertado pelo ato único, nos casos em que as matrículas individuais das unidades privativas ou dos lotes já tenham sido abertas, uma vez que pela redação atual há divergência de estado para estado.

- Alteração art. 68 da Lei 4.591, de 1964 (Adequação dos Lotes para incorporação imobiliária)

A proposta visa preencher lacunas da legislação mediante regulamentação específica para a incorporação imobiliária realizada sobre lotes isolados, com a identificação das peças que comporão seu peculiar Memorial, sua interação com a Lei 6.766/1979 e sua contextualização no projeto de parcelamento, no qual será implementado cada conjunto de casas isoladas, sem condomínio edilício, em bairros planejados, quando submetida à incorporação imobiliária.

- Alteração do § 3º do art. 31-E da Lei nº 4.591/1964 (regime tributário no patrimônio de afetação)

A alteração tem a finalidade de deixar expresso que o Regime Especial de Tributação – RET permanece vigente para a venda de unidades que fizerem parte da incorporação mesmo com a extinção do patrimônio de afetação, seja pela conclusão da obra ou pela extinção integral das obrigações do incorporador perante instituição financiadora do empreendimento.

- Revogação de dispositivos da Lei nº 8.212, de 1991 (exigências de CND)

Corroborando decisão do Conselho Nacional de Justiça, em determinar que os Cartórios de Registro de Imóveis deixem de exigir a certidão negativa de débito previdenciário, a proposta pretende reforçar o entendimento do judiciário para dizer que é incabível a exigência de comprovação de quitação de tributos para o livre exercício de atos civis e empresariais.

- Alteração nos arts. 216-A, 216-B e 251-A da Lei nº 6.015/73 (Procedimento extrajudicial/Modernização)

Essa proposta visa aperfeiçoar a redação da Lei nº 6.015/73, bem como trazer medidas de desburocratização através de procedimentos extrajudiciais a serem realizados no cartório de registro de imóveis. Vão também ao encontro da melhor doutrina e de soluções já pactuadas no âmbito de fóruns e enunciados.

- Alteração do Art. 129, da Lei nº 6.015, de 1973 (Locação de Imóveis)

Propõe-se a revogação de dispositivos do art. 129 da Lei nº 6.015/73 a fim de se evitar um duplo registro obrigatório dos contratos de locação de imóveis no Cartório de Títulos e Documentos (RTD)

Por todo o exposto, solicitamos a V. Exa. a apreciação dos argumentos expedidos na expectativa de acolhimento das emendas referidas em benefício do desenvolvimento das atividades imobiliárias urbanas e da segurança jurídica das relações contratuais.

Permanecemos à disposição em caso de dúvidas e esclarecimentos.

Respeitosamente,

Carlos Augusto Cunha Neto

Assessoria Legislativa

Tel.: +55 61 3327-1013

carlos@cbic.org.br



 ANTES DE IMPRIMIR este e-mail pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE